

## ESTADÍSTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

Bogotá como la moderna ciudad cosmopolita que es, atrae a su territorio a muchas personas que estaban domiciliadas originalmente en otras áreas urbanas o en zonas rurales cercanas a nuestra capital, existen muchos factores para que se dé el fenómeno de la inmigración a las grandes ciudades, sin embargo en este artículo nos centraremos en ver como las comunidades urbanas de la capital se agrupan en la organización que conocemos como la propiedad horizontal.

El concepto de las unidades residenciales unifamiliares que hasta mediados del siglo pasado era lo que comúnmente constituía los barrios residenciales de la ciudad, prácticamente hoy están condenadas a desaparecer, solo se salvarán algunos inmuebles considerados de conservación institucional, histórica o arquitectónica sobre los cuales en las curadurías urbanas no podrán tramitarse licencias sino exclusivamente para la restauración de dichas edificaciones, lastimosamente esta norma fue posterior a la demolición de bellísimas construcciones estilo republicano, inglés y contemporáneo, que eran el orgullo de los vecinos de tradicionales barrios santafereños como la Soledad, Teusaquillo, Quinta Camacho y Chapinero, entre otros, donde la fisonomía de la ciudad se modificó drásticamente en los últimos años.

Con mayor intensidad en las últimas tres décadas casi sin excepción los constructores se han concentrado en proyectos de edificios y conjuntos residenciales bajo el régimen de la propiedad horizontal, donde luego de la demolición de una o varias casas unifamiliares y el englobe del lote correspondiente en un solo predio, dando paso a las nuevas copropiedades las cuales albergan bajo su techo a muchas familias, así mismo en las obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos, aun en los de interés social, las unidades privadas se agrupan en propiedad horizontal y comparten el equipamiento comunal, las zonas verdes y los cerramientos que facilitan la seguridad de los residentes de estos edificios y conjuntos.

De acuerdo con la información obtenida por la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal del Departamento Administrativo de Catastro Distrital sobre las estadísticas oficiales al primero de Septiembre de 2004 de los predios registrados en el catastro de la ciudad sobre la Propiedad Horizontal de Bogotá, podemos analizar lo siguiente:

1. Al primero de septiembre de 2004 aparece un total de 35.463 edificios o conjuntos con 929.220 unidades privadas.
2. Aun existen en la ciudad numerosas soluciones habitacionales denominadas bifamiliares (vivienda para dos familias), casi el 50% de estos edificios bifamiliares corresponde al estrato 2 y se presentan en todas las localidades, principalmente en Usme, Suba y Chapinero, la Candelaria es la localidad que menos participa del total con 4 edificios únicamente.
3. Las copropiedades de uso comercial en Bogotá son 2.593 con 118.226 unidades privadas entre locales, oficinas, consultorios y bodegas. Aproximadamente el 70% de estas copropiedades se encuentran concentradas en las localidades de Usaquen, Chapinero y Santa fe.
4. Existen en la ciudad 33 copropiedades de uso industrial con 860 unidades privadas.

5. Las copropiedades de uso Institucional son 13 con 413 unidades privadas.
6. Las copropiedades del estrato seis escasamente llegan al 10% del total de copropiedades de la ciudad y se encuentran localizadas exclusivamente en tres localidades: Usaquen, Chapinero y Suba.
7. En el estrato uno se encuentran únicamente 40 copropiedades con 712 unidades privadas.
8. El número promedio de unidades privadas en vivienda del estrato dos es 11.2 por edificio o conjunto.
9. El número promedio de unidades privadas en los estratos 3; 4 y 6 es de 29.3 a 29.9 apartamentos o casas por edificio o conjunto.
10. El número promedio de casas o apartamentos en el estrato 5 es de 27.8 por edificio o conjunto.
11. Las localidades que más copropiedades tienen en su territorio son Suba, Usaquen y Chapinero y las de menor número son las de Antonio Nariño, Usme y la Candelaria.
12. Del total de unidades privadas el 86.8% están destinadas al uso residencial frente al 13.2% que corresponde a copropiedades de uso comercial, industrial, institucional y urbanizado no edificado.

#### ESTADISTICAS PROPIEDAD HORIZONTAL - BOGOTA DISTRITO CAPITAL

USO	ESTRATO	BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR		TOTAL	
		EDIFICIOS	UNIDS. PRIVADAS	EDIFICIOS	UNIDS. PRIVADAS	EDIFICIOS	UNIDS. PRIVADAS
Comercial		186	372	2.407	117.854	2.593	118.226
Industrial		11	22	22	838	33	860
Institucional		2	4	11	434	13	438
Residencial	SIN	104	208	149	5.506	253	5.714
Residencial	1	29	58	11	654	40	712
Residencial	2	4.746	9.492	3.643	84.781	8.389	94.273
Residencial	3	2.729	5.458	7.456	297.522	10.185	302.980
Residencial	4	2.324	4.648	5.060	216.336	7.384	220.984
Residencial	5	832	1.664	2.418	88.647	3.250	90.311
Residencial	6	459	918	2.665	90.712	3.124	91.630
Urb. NO Edif.		99	198	100	2.894	199	3.092
		11.521	23.042	23.942	906.178	35.463	929.220

Fecha: Septiembre 1/2004

Fuente: Departamento Advo. de Catastro Distrital

Las anteriores cifras nos llevan a concluir que una inmensa mayoría de los habitantes de la capital son usuarios de la propiedad horizontal ya sea en sus hogares o en las sedes de sus trabajos u ocupaciones, lo que nos lleva como Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal, a renovar nuestro compromiso de servicio en favor de este gran colectivo que tradicionalmente ha estado marginado de intervenir en las

decisiones que afectan a cada uno de los usuarios ya sean administradores, dignatarios, propietarios o moradores en edificios o conjuntos organizados en propiedad horizontal, en temas tan vitales como la calidad de los servicios públicos domiciliarios, las tarifas, la seguridad ciudadana, el espacio público, el medio ambiente y en fin una gran cantidad de temas que son abordados por los legisladores y las autoridades sin que los usuarios de la propiedad horizontal en su conjunto sean escuchados ni tenidos en cuenta.

**MAURICIO RODRÍGUEZ GAITÁN - PRESIDENTE  
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**BOGOTÁ D. C., SEPTIEMBRE DE 2004**

ANEXO 2: FORMATO DE ENCUESTA

MANTENIMIENTO INTEGRADO S.A.S.				
Nombre del Conjunto Residencial:		Reservas del Bosque		
Dirección:		Trv 72C # 45-70 Sur		
Teléfono:				
Estrato:		3		
#	PREGUNTA	SI	NO	
1	Actualmente tiene contratado un servicio de mantenimiento para los equipos de bombeo del conjunto?	X		
	Si la respuesta a la pregunta anterior es si responda las siguientes preguntas hasta la 4 en caso contrario siga en la pregunta 5			
2	Nombre y numero telefónico de la empresa que realiza los trabajos?	Ariston Engineering - Bogotá Calle 64F N° 72A-25 tel: 5470344		
3	Tipo de contrato?	1 año, visitas bimestrales		
4	Como califica el servicio prestado?	Excelente <input type="checkbox"/>	Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>	
5	En la actualidad como realiza su servicio de mantenimiento	Llama a un Técnico		<input type="checkbox"/>
		Llama a la compañía que suministro el equipo		<input type="checkbox"/>
		Llama a alguna compañía conocida		<input type="checkbox"/>
		Otro <input type="checkbox"/>	Cual?	
6	Estaría interesado en contratar un servicio de mantenimiento oportuno de calidad y garantizado?			
7	Por que si o por que no?			
8	Por un año o mas?			
Notas: - La empresa Ariston Engineering realizan ó atienden emergencias a cualquier hora del día				